

活化灣仔舊區專責委員會
第六次會議紀錄

日期： 二零零九年五月六日(星期三)
時間： 下午四時正
地點： 灣仔軒尼詩道十五號溫莎公爵社會服務大廈二樓 103 室

出席名單

主席： 吳錦津先生

委員： 邱浩波先生 李碧儀女士 李律仁大律師
許焯權教授 羅志康先生 馬昭智先生
羅慶鴻先生

列席： 周文康先生
羅子偉先生 }
李嘉聲先生 } 秘書處代表

太古地產代表

彭毅寧先生(太古地產有限公司)
陳淑敏小姐(太古地產有限公司)
羅健中先生(歐華爾顧問公司)
徐嘉欣小姐(歐華爾顧問公司)

議程 3

聖雅各福群會社區發展服務代表

林國偉先生(聖雅各福群會)
羅健中先生(聖雅各福群會)
蔡宏興先生(南豐發展有限公司)
司徒薇女士

缺席： 黃宏泰先生 袁貞爾先生

秘書： 麥中傑先生

記錄： 霍美圓女士

1. 通過上次會議紀錄

吳錦津先生表示，專責委員會各委員就上次會議紀錄並沒有提出修訂，由邱浩波先生提議，許焯權教授和議通過上次會議紀錄。

2. 跟進事項

2.1 灣仔舊區的活化歷史研究

專責委員會及灣仔區議會成員已於二零零九年二月二十八日參與灣仔歷史之旅。吳錦津先生感謝秘書處安排當天的活動，為各委員及區議員提供寶貴機會參觀一些較少開放的建築物及地方，讓大家加深認識灣仔的歷史。

2.2 活化灣仔舊區專責委員會紀律守則

吳錦津先生表示，因應各委員在上次會議對草擬紀律守則的意見，秘書處參考了其他類似委員會就申報利益關係及暫時避席會議的處理方法，就紀律守則作出修訂，現提交專責委員會考慮及接納。

馬昭智先生向各委員講解紀律守則新修訂的有關詳情，並表示已參考同類機構的相關守則。

馬先生續表示，由於在同日會議議程第 3 項將會討論「公私營機構合作活化灣仔舊區」- 競投興趣表達書，因此希望專責委員會能夠同意接納「活化灣仔舊區專責委員會紀律守則」的修訂，使其即時生效。

各委員對有關的修訂並沒有意見，專責委員會一致通過即時執行該紀律守則。

3. 公私營機構合作活化灣仔舊區 - 競投興趣表達書提交結果

[文件編號 PDP/WRISC/2009-01]

- 3.1 馬昭智先生以電腦簡報圖輔助，向專責委員會各委員詳細匯報，在邀請私人機構提交「公私營機構合作活化灣仔舊區」- 競投興趣表達書截止日期前，專責委員會秘書處一共收到兩份競投興趣表達書，分別為太古地產(“太古”)及聖雅各福群會社區發展服務(“聖雅各”)，建議活化項目概覽如下：

太古地產

建議項目為美化及改善聖佛蘭士街至星街一帶附近街景、行人路及公共空間包括星域軒旁的萬茂里公共休憩用地、東美花園、樂滿商業中心平台的私人花園及光明街

兒童遊戲場。美化項目以「點」為基礎，再利用改善行人路及街景作為「線」連接成為「面」的小組活化項目。太古預預計項目為期十二至廿四個月。

聖雅各福群會社區發展服務

建議項目為「藍屋」建築羣附近的街景改善工作。建議合作機構包括市區重建局(“市建局”)、南豐發展(“南豐”)、「藍屋」關注小組及社區文化關注。聖雅各在競投興趣表達書內並未提供任何具體活化方案，但卻建議藉成立諮詢委員會舉辦社區參與項目諮詢區內居民對活化項目的意見，再進一步訂下實質活化計劃。

計劃書建議聖雅各為整個項目的總監督及負責一切統籌的成本開支，其餘一切工程成本及保養費用建議將由專責委員會及灣仔區議會分擔。項目預計為期三十個月，當中包括十五個月的籌備計劃、諮詢共識等，活化工程(有待落實)將需時約九個月。

- 3.2 羅志康先生回應李律仁大律師提問，指出專責委員會秘書處及發展局在最初構思「公私營機構合作活化灣仔舊區」計劃時，已預計在推行項目過程中將遇到各種問題，包括在項目進行前及進行中需要協調各單位、活化後設施/地方的維修、管理及工程費用等。當專責委員會初步認同某競投興趣表達書後並提交灣仔區議會確認後，發展局及市建局將負責相關的統籌工作。
- 3.3 馬昭智先生補充，市建局累積了相當多的地區美化工程經驗，可與參與活化項目負責人分享。
- 3.4 吳錦津先生同意「公私營機構合作活化灣仔舊區」乃是嶄新概念，但相信專責委員會能有效處理較大型及涉及跨政府部門的工作，協助發展商及私營機構發展區內的活化項目。羅志康先生亦同意協調有關政府部門，協助推行活化項目。
- 3.5 吳錦津先生邀請兩間機構就提交的計劃書作詳盡解釋，各委員可在機構簡介後提問有關計劃書的問題。首先作簡介是太古地產：

太古地產代表彭毅寧先生及顧問公司代表羅健中先生以電腦簡報圖輔助，向專責委員會詳細講解太古就「公私營機構合作活化灣仔舊區」競投興趣表達書的內容及建議，當中交代了下列各點：

- (i) 背景、活化項目的經驗及競投動機；
- (ii) 項目建議目標；
- (iii) 改善街景建議；及
- (iv) 項目財務分擔，工程時間表、管理維修預算及預期效益。

- 3.6 委員就太古的競投興趣表達書提出以下問題：

- (i) 所建議分擔的資本成本是否包括所有或只是部份的預算項目開支？

- (ii) 在建議活化工程完成後，日後有關的保養維修工程將由哪個單位負責？
- (iii) 建議的改善工程如何將過去及現在的原居民及地方有效地連結起來？
- (iv) 太古將如何在推行項目的過程中，確保有足夠的社區參與，讓整項活化改善計劃的概念延伸至社區？
- (v) 活化項目中提及的馬賽克工藝及水磨石工藝，將如何配合在整個項目之內？

3.7 太古及其顧問回答指：

- (i) 在現階段所提出的建議計劃仍屬概念性的構思；詳細資本成本有待進一步商討及落實活化項目後才可計算。
- (ii) 近年在灣仔區內已有不同規模的活化保育項目完成或進行中，但進度緩慢，太古希望所建議的美化項目能發揮其「催化劑」作用，更有效地推動區內活化工程。太古建議光明街兒童遊戲場及行人路美化後分別由康文處及路政署負責日後的維修及管理工作。至於樂滿商業中心平台私人花園、東美花園及萬茂里公共休憩用地，建議仍由有關的業權人繼續負責日後的維修及管理工作。太古將負責聯絡星域軒及東美商業大廈的業權人，商討有關的美化工程。至於樂滿商業中心平台的私人花園，由於該建築物是太古地產的物業，日後的保養維修會由太古負責。太古承諾會開放該私人花園給公眾享用。
- (iii) 現時該區的居民已建立了地方意識；活化改善項目將集中該區歷史的存在，並將有關歷史延伸至現在。太古希望透過改善工程作為平台，將地區原來的歷史演變為時尚的設計，推廣文化旅遊及鼓勵地區在未來舉行文化藝術的活動。
- (iv) 太古希望發展該社區讓居民對該區有歸屬感。太古待計劃得到通過後，可安排先在區內舉辦不同活動如展覽會，收集意見後才落實項目的最終設計。太古認同有效安排社區參與活動對整項活化計劃十分重要，並須要照顧區內不同背景及階層的市民對項目的不同參與程度及訴求。
- (v) 馬賽克工藝及水磨石工藝在香港很罕有，因此計劃在活化工程中建議加入一些興趣培訓工作坊，完成的馬賽克工藝及水磨石工藝可作部份圍牆裝飾、街道設施、路標及指示路牌供市民欣賞。

3.8 馬昭智先生表示若項目日後須由政府部門接管，施工前太古應與相關的政府部門達成共識，確保工程中所使用的建築材料符合政府的標準及規格。

3.9 許焯權教授亦表示「公私營機構合作」的構思很值得推廣，並認同太古計劃將過去和現在連結一起的概念。

3.10 羅慶鴻先生表示馬賽克製成品及水磨石較其他建築物料難於保養及維修。馬昭智先生補充，待專責委員會考慮太古(及其他機構)對活化灣仔舊區的競投興趣表達書後，將進一步研究及決定落實提交的建議工程。

3.11 彭毅寧先生總結指，太古對於競投聖佛蘭士街至星街一帶附近街景的改善工作項目

充滿熱誠，並希望能與專責委員會共建一個更美好的灣仔區。

太古及歐華爾各代表離席。

3.12 聖雅各代表林國偉先生以電腦簡報圖輔助，向專責委員會詳細講解有關「公私營機構合作活化灣仔舊區」競投「藍屋」建築羣及石水渠街附近的街景改善工作興趣表達書的內容及建議，當中交代了下列各點：

- (i) 團隊成員及合作伙伴；
- (ii) 聖雅各及南豐的背景及過往參與過的社區活化項目；
- (iii) 預算計劃的原則；
- (iv) 項目重點及內容；
- (v) 項目時間表 - 共維期 30 個月的工作時間：
 - 基礎研究及資料整理 (6 個月)
 - 具體工作模型、社區參與及諮詢 (6 個月)
 - 資料整合及達成共識 (3 個月)
 - 具體工作進行 (9 個月)
 - 持續參與 (6 個月)
- (vi) 預期效益 / 成效；及
- (vii) 初步建議的項目財務分擔。

3.13 委員就聖雅各的競投興趣表達書提出以下問題：

- (i) 建議書沒有清晰的目標。建議書內所提及首 6 個月的工作是否只限於一般資料收集及交流？在現階段聖雅各應否在首 6 個月自行籌備及尋求一些軟件上的共識，才向專責委員會提交一些具體的社區共識的方向？
- (ii) 南豐預算投放多少資源在這項改善工程？
- (iii) 市建局及灣仔區議會於較早前就灣仔發展藍圖已在社區進行了多項諮詢及活動，並已取得一定的社區共識及區內活化動向的意見，因此是否有需要投放 9 個月的資源去引證灣仔發展藍圖已取得的共識，還是打算從新發掘灣仔活化的新方向？
- (iv) 團隊成員的組織及管理？
- (v) 活化石水渠街項目計劃範圍是否包括附近一帶的街道，如隆安街、吉安街及景星街？
- (vi) 聖雅各的活化石水渠街競投興趣表達書將「藍屋」中間地方列入項目的文化活動公共空間，但該公共空間乃屬於「藍屋」羣的另一項活化計劃內，聖雅各對此將打算如何安排？

3.14 聖雅各回答指：

- (i) 希望先與專責委員會討論資源分配及項目範疇，研究及達成初步的基礎整合後，才進行計劃的第一階段。項目的第一階段籌備工作將涉及兩個互動的過

程：。

- 以較靜態的研究及問卷方式收集數據及意見；及
- 舉辦活動予區內街坊參與並建立活化工程重點；然後跟據第一階段所取得的重點及範疇，進行第二階段落實具體的設計方案。

聖雅各有計劃改善石水渠街休憩公園，以及於周末將街區改為文化藝墟或展覽場等。聖雅各指出，以上的概念須取得社區同意，經仔細研究及修定才能落實進行。

- (ii) 南豐表示皇后大道中/石水渠街項目的建築設計已包括增加該新發展的公共空間及景觀，而該重建項目亦是南豐計劃參與灣仔舊區整區發展的其中一個策略。除了增加公共空間外，南豐亦打算在該重建項目附近進行街道改善工作，如美化鄰近的石水渠街休憩公園，提供街道設施及綠化街道。南豐認為在現階段很難確定預算，因為項目目的是多方面發展該社區，將是一項較長遠的工程。
- (iii) 聖雅各認為是次項目與南豐合作正希望具體落實灣仔發展藍圖內其中一項工程，並希望與專責委員會合作，共同發展一個對整個香港也有幫助的活化計劃。
- (iv) 聖雅各建議由顧問團隊及專責委員會一起監管，及由一支全職受薪團隊落實工程細節，透過互動的過程，全面參考在專業技術上及具體的社區要求。
- (v) 聖雅各認為是次競投活化計劃的重點為石水渠街，但由於所牽涉的居民及商舖相當有限，街區亦較隱蔽；因此建議計劃延伸至石水渠街鄰近的商戶及居民，讓整項活化工程以石水渠街為中心，同時發揮其社區凝聚及建立的作用。
- (vi) 聖雅各表示較早前已向地政署申請該公共空間作臨時用途，有關申請現正待審批中；聖雅各將此範圍同放在競投興趣表達書中，是希望當成功申請使用該空地用途後，可配合計劃的其他部份，有更多的空間一併舉辦各類文化、社區經濟及社區參與的活動。

3.15 吳錦津先生表示希望藉著是次「公私營機構合作」增加各方面的溝通，以及發展富有社區歷史背景及文化等活化工作。

3.16 蔡宏興先生指現時計劃範疇在聖雅各會址對上，希望建議擴闊石水渠街工程至皇后大道東。

3.17 馬昭智先生指出，聖雅各在提交競投興趣表達書時清楚知道發展局亦有「藍屋」羣的另一活化計劃項目，馬先生強調各項活化計劃必須能夠融合發展，互相尊重及配合有關的工程，不致為將來的發展製造任何限制。

3.18 林國偉先生表示有鑑於此，聖雅各所提交的建議並未有固定落實的過程和細節。在現階段聖雅各已有兩項社區參與過程；而聖雅各亦不斷嘗試在不影響地方將來發展的大前提下，並得到地方的非政府團體和灣仔區議會的共識，舉辦各類型對社區有幫助及較容易被認同的軟件活動，例如展覽會、文化旅遊及社區參與活動等。

- 3.19 聖雅各補充指一般傳統式的規劃在制訂設計的細節後便不能更改；然而在實際環境下，任何社區都不斷經歷改變，因此聖雅各的計劃是隨時間盡量配合石水渠街一帶的發展和改變。聖雅各所提交是一個動態及具有潛力的發展規劃，在通過各種過程中收集不同地方的改變及其他項目工程的進度，能更有效和善用各種資源和靈活地容納整個地區的長遠發展，讓整項活化工程的成功機會更大。
- 3.20 吳錦津先生同意石水渠街一帶的文化背景及空間如「藍屋」、北帝廟街等有待改善。吳先生對聖雅各和南豐作為地區持分者，有興趣參與實現該地區的理想活化地標表示歡迎。
- 聖雅各和南豐各代表離席。
- 3.21 各專責委員會委員就吳錦津先生所提問關於太古及聖雅各所提交的「公私營機構合作活化灣仔舊區」- 競投興趣表達書均表示沒有需要申報利益。
- 3.22 吳錦津先生邀請各委員對太古的計劃發表意見。
- 3.23 羅慶鴻先生及羅志康先生均表示同意繼續跟進太古所建議的聖佛蘭士街至星街一帶附近街景改善工作的計劃書。
- 3.24 吳錦津先生認為太古的活化計劃無論在軟件及硬件的配套均有顧及周遭環境，甚至能帶出保育及文化氣息，相信能為社區帶來雙贏的局面。
- 3.25 經商議後專責委員會認為，太古提交的建議書大致符合邀請提交興趣表達書文件的要求和目的，但秘書處需與太古澄清東美花園的保養維修責任及樂滿商業中心平台花園連接日街的可行性。
- 3.26 吳錦津先生邀請各委員對聖雅各的計劃發表意見。
- 3.27 經商議後，委員一致認同雖然建議的社區參與及諮詢有其嘉許之處，但聖雅各的計劃與「公私營機構合作活化灣仔舊區」的原意及準則不符。專責委員會認為聖雅各的建議項目內容側重於概念性多於實質的美化工程，其中「藍屋」有關部份與發展局即將推出的「活化歷史建築伙伴計劃」第二期項目範圍重疊。另一方面，部份建議並不符合邀請提交興趣表達書文件內的要求和目的，專責委員會的整體意見如下：-
- (i) 聖雅各的建議沒有交待實質的工程項目，而建議計劃需待公眾參與活動後才能落實，專責委員會認為與建議實際工程項目的原意不符；
 - (ii) 聖雅各應在提交興趣表達書前進行公眾參與活動，並將收集的意見轉化為具體的項目提案；及

(iii) 未能澄清「項目諮詢委員會」的角色及功能，及與專責委員會的關係。

3.28 專責委員會一致通過由秘書處基於以上討論致函太古及聖雅各。

4. 活化太原街/交加街及機利臣街露天市集工作進度匯報

4.1 李律仁大律師向專責委員會表示，由於所隸屬的非牟利團體曾表示將參與此項目的公眾諮詢投標，故特此申報利益及表示應否需要暫時避席。

4.2 馬昭智先生指出及專責委員會同意，由於所有有關招標事宜是由專責委員會秘書處而不是專責委員會各委員負責，因此李大律師所提出的並不存在任何直接利益衝突。

4.3 麥中傑先生以電腦簡報圖輔助，向專責委員會詳細匯報有關「活化太原街/交加街及機利臣街露天市集」的工作進度，當中交代了下列各點：

- (i) 供電裝置；
- (ii) 簷篷工程作試點；
- (iii) 試點工程公眾諮詢；及
- (iv) 有待解決事項。

4.4 馬昭智先生補充，專責委員會秘書處將會委託顧問，就供電裝置及簷篷試點進行公眾諮詢，以蒐集公眾、持份者和市民對改善工程的反應。

公眾諮詢將會於二零零九年六月中至七月進行，並向下列持份者作諮詢：

- 太原街及交加街露天市集小販；
- 太原街及交加街的商舖；
- 灣仔區議會；
- 太原街及交加街居民；
- 關注露天市集活化的機構及團體；及
- 其他相關的持份者包括露天市集使用者。

4.5 麥中傑先生補充，有關項目的長期管理及維修責任，包括試點工程的電源裝置及簷篷，暫時仍代解決。有關裝置工程在首年的管理及保養責任由市建局承擔，但專責委員會須在本年底前解決有關工程的長期管理及維修責任，才能全面推展有關工程。吳錦津先生建議秘書處與灣仔民政事務處探討方案，再提交專責委員會及灣仔區議會討論。

5. 其他事項

委員並沒有其他事項提出。

6. 下次開會日期

吳錦津先生表示，有待秘書處分別向太古及聖雅各跟進公私營合作競投興趣表達書的疑問，以及跟進「活化太原街/交加街及機利臣街露天市集」的試點改善工程及日後長期管理及維修責任的細節，再由秘書處通知各委員下次會議日期。

會議於下午六時五十分結束。